

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der Nutzung
Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- 1.1 Zulässig sind Nutzungen nach § 4 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche ZweckeAusnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- 2.1 Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt.
- 2.2 Festsetzung der Firsthöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO als max. zulässige Obergrenze:

Bereich Ziffer :1	max. 10,50 m
Bereich Ziffer :2	max. 11,50 m

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des fertigen Straßenausbaus.
- 2.3 Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m gemessen von OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt.
- 2.4 Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind gem. § 19(4), Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig.
Die GRZ bezieht sich ausschließlich auf die gem. Plankarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO; die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 2.5 Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 2.6 Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind in eingeschossiger Bauweise außerhalb der Baugrenzen bis max. 50 m² je Grundstück zulässig:
3. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung von Straßenböschungen erforderlichen Grundstücksanteile sowie beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Weiterhin ist das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. Dächer
- 1.1 Dachform
Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° bis 40° zulässig.
- 1.2 Ab einer talseitig sichtbaren Wandhöhe von mehr als 6,00 m – gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut – sind Dachaufbauten (Dachgauben) sowie Zwerghäuser und Quergiebel nur auf der talabgewandten Gebäudeseite zulässig.
2. Bei der Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleichs zu Nachbargrundstücken sind folgende Auflagen einzuhalten
 - Erdböschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und ab einer Höhe von jeweils 1,5 m durch ≥ 0,5 m breite Terrassen zu staffeln
 - Stützmauern (nur zulässig als Natursteinmauer, natursteinverblendete oder verputzte Mauer) sind ab einer Höhe von jeweils 1,5 m mit ≥ 0,5 m breitem Zwischenraum zu staffeln
3. Je Wohneinheit sind gem. § 88 (1), Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB

1. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (Fassungsvermögen mind. 50 l / m² versiegelter Fläche; empfohlen wird die Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf). Der Überlauf kann an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße angeschlossen werden. Die privaten Rückhaltemaßnahmen sind im Bauantrag nachzuweisen.
2. Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen, Pkw-Stellplätze, Terrassen und Wirtschaftswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä. Auf einen wasserdurchlässigen Unterbau ist zu achten.
3. Auf den in der Satzungskarte mit A 1 gekennzeichneten, 5 m breiten privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - alternative Anpflanzung von:
 - je 1 Laubbaum und 50 Laubsträucher pro angefangene 100 m² ausgewiesener Grünfläche in lockeren Gruppen oder geschlossenen, freiwachsenden Hecken. Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf max. 20 % des Gesamtgehölzanteiles betragen.
 - oder
 - 1 hochstämmiger Obstbaum lokaler Sorten pro angefangene 100 m² ausgewiesener Grünfläche in Reihenanpflanzung.
(Flächenanteil und damit Anzahl der Gehölze sind an tatsächliche Grundstücks einteilung anzupassen).
Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
 - Die gehölzfreien Zwischenräume sind nicht mehr als 2-mal im Jahr zu mähen.
 - Die Flächen sind durch einen blickdurchlässigen Zaun mit max. 1 m Höhe von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen abzutrennen.
 - Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung (Ausnahme: Anlage max. 0,3 cm flacher, in die Bepflanzung integrierter Entwässerungsmulden) ist auf diesen Flächen unzulässig.
4. Pro Baugrundstück ist 1 mittelgroßer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum (Ausgleichsmaßnahme A2) an der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzupflanzen.
Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der ersten folgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.
5. Zur Gestaltung der privaten Außenanlagen / Freiflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.
6. Liste der Gehölzarten
 - A 1 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) oder Zierlaubebäume; [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14];
Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP [Hochstamm, 3xv, m.Db., 14-16]
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Wildrosen (*Rosa spec.*) oder blühende Laub-Ziersträucher [3-5 Grundtriebe, 2 x v, o.B., 150-200]
 - A 2 Ahorn (*Acer* in Arten), Rötorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlett"), Vogelkirsche (*Prunus avium* in Sorten), Kirsch-Pflaume (*Prunus cerasifera*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Speierling (*Sorbus domestica*), sonstige Laub-Zierbäume [Hochstamm, 3xv, m.Db., 14-16]
Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP [Hochstamm, 3xv, m.Db., 14-16]

D) Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB

1. Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit des jeweils zugehörigen Hauses umzusetzen.
2. Die Herstellungs- und Pflegekosten der Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Basis des zulässigen Versiegelungsanteils zu 100 % den jeweils zugehörigen Baugrundstücken zugeordnet:

Hinweise

1. Vom bestehenden Öko-Konto der VG Neuerburg Teilbereich Uppershausen (Entfichtungsmaßnahmen im Wahlbachtal) wird als Ausgleichsmaßnahme A 3 für den B-Plan der OG Obergeckler eine Fläche von 877 m² zugeordnet und ausgebucht. Die Maßnahme ist zu 100 % den Baugrundstücken zugeordnet.
2. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
3. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
4. Ein Anschluß von Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
5. Bezüglich der Anschlußmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich. Bei der talseitigen Bebauung entlang der Erschließungsstraßen werden – sofern im Kellergeschoss Schmutzwasser anfällt – zur Kellerentwässerung Schmutzwasserhebeanlagen empfohlen.
6. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Empfohlen wird die Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
7. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
8. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.
9. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten. Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen.
10. Zur Sicherung vor möglichem zufließendem Außengebietswasser wird v.a. den Grundstücken südlich der Schulstraße empfohlen, z.B. die Fläche A 1 als Mulde auszubilden oder sonstige entsprechende Sicherungsvorkehrungen zu treffen.
11. Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten.
Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.